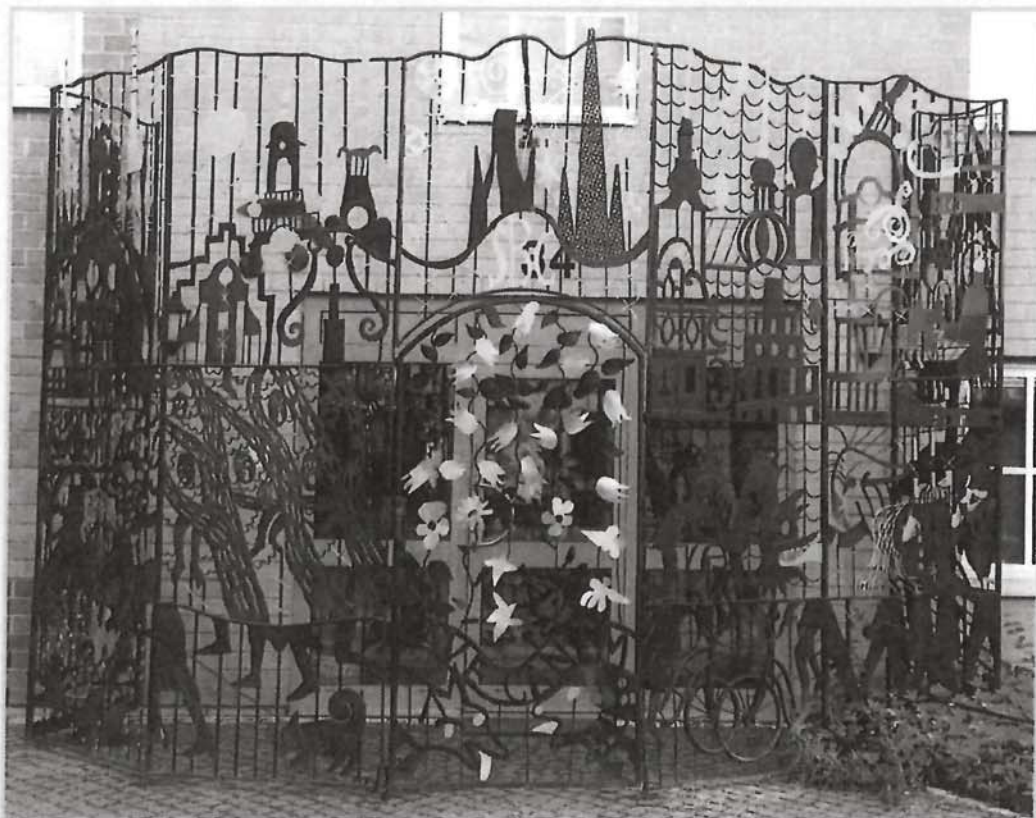




Brf Liljeholmsberget

(716420-1472)

Årsredovisning 2017



Handwritten signature or initials in blue ink.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Omslagsbilderna ger ett par exempel på den konstnärliga utsmyckningen på Liljeholmsberget, skapad av Acke Oldenburg (1923–2005). Den som närmar sig Liljeholmsberget från Södermalm ser på långt håll galjonsbilden på bergväggen (överst). Den smidda porten (nederst) var från början placerad framför entrén till kontorshuset, uppfört av och för SBC. Så småningom hamnade porten i Brf Liljeholmsbergets ägo och placerades då utanför samlingslokalen Körsbäret.

Kontaktinformation
Katrinebergsbacken 28 nb, 117 61 Stockholm
Tel: 08-19 02 96
info@liljeholmsberget.se
www.liljeholmsberget.se

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se



Förvaltningsberättelse

Årsavgiften var år 2017 oförändrad jämfört med föregående år. För år 2018 sänktes den med 3 procent. Från och med år 2010 har årsavgifterna sänkts varje år utom åren 2014 och 2016. De viktigaste renoveringsinsatserna under år 2017 gällde golvet i varmgaraget, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och stamrensning. För år 2018 planeras bland annat renovering av garagehissen i Katrinebergsbacken 20, och av golvet i kallgaraget.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningens fastighet

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad, samt av gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar m.m.) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4. Föreningens byggnader om totalt tio flerbostadshus uppfördes 1993-95.

I föreningens byggnader finns 265 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 uthyrda lokaler. Den totala byggnadsytan för lägenheterna är 21 070 kvm och för lokaler 744 kvm. Därutöver finns 157 bilplatser och ett tjugotal mc-platser i två garage samt ett drygt tjugotal förrådsutrymmen som hyrs ut. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal hyrs ut dygnsvis.

Försäkring

Fastigheten var under 2017 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår, liksom tidigare, bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och underhåll

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånen och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en långsiktig plan för underhåll av fastigheten.

Utöver den långsiktiga planen, som omfattar åren 2009 - 2038, upprättas löpande en underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar.

Föreningens viktigaste samarbetspartners och leverantörer är följande:

- Agentia Förvaltning AB - ekonomiförvaltning
- AB Rubin Facilitetsservice - fastighetsskötsel
- Fortum Värme - fjärrvärme
- Ellevio - elnät
- Fortum, Sveriges Energi, Mälarenergi - el
- KTC - kontroll, uppföljning och styrning av värme, ventilation och vatten
- Ownit - bredband och fast telefoni
- Canal Digital - kabel-tv (Bredbandsbolaget från och med 2017-11-20)
- M K Trädgård AB - Trädgårdsskötsel
- Hiss-Craft - hissar
- Städhuset Stockholm - städtjänster
- Miele - tvättstugemaskiner
- Torverk - garageportar
- Bergs Lås AB - Aptus inpasseringssystem
- Estate Parkering AB - parkeringstjänster
- Inteleon AB - sms-parkering

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska årligen ett belopp om minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde för byggnad avsättas till fond för yttre underhåll, vilket för 2017 innebär som lägst 850 800 kronor ($0,3\% \times 283\,600\,000$).

Årsavgifter och hyror

För 2017 beslutades om oförändrad årsavgift. Hyran för samlingslokalen Körsbäret höjdes från 225 kr till 400 kr (för medlemmars kommersiella nyttjande från 750 kr till 1 000 kr). Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Inför 2018 sänktes årsavgiften med tre procent. Garagehyran för bilplats höjdes från 740 till 820 kr (kallgarage) och från 940 till 1 050 kr (varmgarage). Övriga avgifter (hyror) förblev

oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Flerårsöversikt

En översikt över föreningens ekonomi för de senaste fem åren framgår av tabell 1, sidan 6.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Heurling	ordförande
Maria Sköld-Wulf	vice ordförande
Peter Gran	sekreterare
Erik Fahlén	ledamot
Håkan Lindahl	ledamot
Mikael Tranberg	ledamot
Daniel Johansson	suppleant
Hans Lundin	suppleant
Inger Näslund	suppleant

*Håkan Lindahl avgick på egen begäran ur styrelsen i december 2017.

Revisorer

Ordinarie föreningsstämman valde Joakim Mattsson (BoRevision AB) till revisor med Jörgen Götehed (BoRevision AB) som suppleant.

Till internrevisor valdes Per-Olof Persson med Christer Sjöström som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Mats Danielsson, Maria Hellvig och David Lundholm (sammankallande).

Nya medlemmar

Under år 2017 har 15 bostadsrätter överlåtits i föreningen. År 2016 var antalet 23 och året dessförinnan 13.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2017 hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte. Normalt sammanträder styrelsen varje månad utom juli.

Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) och mejl har varit huvudsakliga informationskanaler till och från medlemmarna. De medlemmar som lämnat sin mejladress har dessutom fått nyhetsutskick via mejl. Information har även lämnats via anslag i

respektive port. Under kontorstid har styrelsen kunnat kontaktas på telefon 08-19 02 96.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt till att dryfta gemensamma problem och hur de ska lösas. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

Händelser under räkenskapsåret

Med anledning av en motion beslutade föreningsstämman 2017 att förorda att styrelsen engagerar en professionell fastighetsförvaltare. Under sensommaren och hösten genomförde styrelsen en upphandling av en sådan tjänst, och valet föll till sist på Rubin Facilitetsservice som redan har ansvar för föreningens fastighetsskötsel.

Viktiga renoveringsinsatser under år 2017 har innefattat

- golvet i varmgaraget
- obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- stamrensning

Två råvindar såldes under år 2017 till medlemmar i närliggande lägenheter. Ytorna beräknades vid försäljningen till 25 respektive 13 kvadratmeter. Definitiva ytor fastställs genom kontrollmätning sedan ombyggnaden av vindarna har avslutats. Då fastställs också slutligt pris.

Nya stadgar antogs år 2017, vilka i allt väsentligt utgår från Bostadsrätternas nuvarande mönsterstadgar.

Styrelsen beslutade under 2017 att tidigare läggas planerad översyn av avskrivningstakt/metod och regelverk, bland annat som följd av externrevisorns påpekande om byggnadens nyttjandeperiod. Styrelsen beslutade om en fortsatt tillämpning av regelverket K2 och avskrivningstakten höjdes från 0,5 procent till 1 procent.

I mars 2017 omsattes två lån hos Stadshypotek på sammanlagt 54,8 miljoner. Båda lånen tecknades på tre år till 0,89 procents ränta. Lånen kvarstår i Stadshypotek. Under året har amortering gjorts med sammanlagt 8,5 miljoner kronor.

Vid utgången av 2017 uppgick föreningens likvida medel till 4 051 552 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 3 376 441 kr.

Kostnadsutvecklingen för föreningens räntor har stadigt minskat under ett antal år. Driftskostnaderna har samtidigt kunnat hållas på en stabil nivå.

Tomträttsavgälden uppgår från och med år 2014 till 1 628 700 kronor. Detta belopp ligger fast till och med år 2021.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhåll under 2018 beräknas uppgå till cirka 2,6 miljoner kronor och finansieras genom sparade medel och löpande årsavgifter.

De största planerade åtgärderna avser

- garagehiss, Katrinebergsbacken 20
- golv i kallgarage, inklusive belysning
- yttertak, målning inklusive konsultkostnader
- OVK, efterföljande åtgärder.

Det planerade underhållet under en längre period framgår av tabell 2, sidan 6.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Kapital-tillskott
Belopp vid årets ingång	31 695 000	46 991 540	11 430 258	12 002 269	3 569 386	126 330 000
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 000 000	-1 000 000		
Ianspråktagande yttre fond			-1 073 884	1 073 884		
Balanseras i ny räkning				3 569 386	-3 569 386	
Inbetalda Insatser	57 000					
Upplåtelser		665 000				
Årets resultat					418 341	
Belopp vid årets utgång	31 752 000	47 656 540	11 356 374	15 645 539	418 341	126 330 000

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	15 645 539
Årets resultat	418 341
	16 063 880
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 000 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-2 968 562
I ny räkning överföres	18 032 442
	16 063 880

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Flerårsöversikt

Tabell 1. Flerårsöversikt över föreningens ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	17 460 989	17 394 375	17 862 060	17 794 121	17 626 112
Resultat efter finansiella poster	418 341	3 569 386	3 080 253	-1 207 601	2 313 481
Soliditet, procent ¹	64	63	62	61	61
Lån kr	126 903 585	135 403 585	140 403 585	143 403 585	143 453 585
Likviditet, procent ²	133	323	285	229	137
Lån kr per kvm bostadsyta	6 022	6 426	6 664	6 806	6 808
Räntor kr	1 036 335	1 693 353	2 391 662	3 457 270	3 938 365
Snittränta, procent ³	0,79	1,23	1,68	2,41	2,73
Årsavgift kr	13 723 881	13 735 463	14 155 802	14 446 808	14 450 628
Årsavgift kr per kvm	651	652	672	686	686
Lokalhyra kr per kvm	1 747	1 727	1 731	1 477	1 444

¹Soliditet anges som eget kapital i procent av tillgångarna.

²Likviditet anges som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

³Snittränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Tabell 2. Föreningens planerade underhåll under kommande tolv år¹

	2018 ¹	2019	2020	2021	2022	2023- 2029
Stammar ²				X		X
Yttertak ³	X					X
Trapphus och korridorer ⁴		X		X		
Fjärrvärme, vatten, cirkulation, styrsystem						X
OVK ⁵	X		X			X
Hissar ⁶	X					
Tvättstugor ⁷	X	X				X
Uthyrningslägenheter			X			X
Pool, poohall och maskinerier		X				
Garage, gata ⁸	X	X	X			X
Trädgård ⁹		X		X		X

¹Planerat underhåll enligt ovan kan komma att både tidigare- och senareläggas. Endast underhåll år 2018 kan anges med viss säkerhet.

²Stamrensning genomfördes 2017. Samma åtgärd planeras till 2021.

³Under 2018 planeras för målning av plåtarbeten/detaljer. Tidigare planerade åtgärder med anledning av ökade krav på säkerhetsanordningar skjuts på framtiden. Dessa aktualiseras först i samband med att genomgripande takarbeten ska genomföras.

⁴Under 2015 renoverades trapphus och korridorer i de stora portarna 18, 24 och 32 där slitaget var som störst. Renovering av återstående portar sker efter behov, tidigast inom 1-3 år.

⁵OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under 2017. Vissa återstående följdarbeten genomförs under 2018. I förskolans lokaler genomförs OVK vart tredje år.

⁶Under 2018 totalrenoveras den återstående hissen, garagehissen, i Katrinebergsbacken 20.

⁷Grovtvättmaskinen i KB 16 byttes ut 2017. De flesta av tvättstugornas tvättmaskiner är utbytta och torktumlare, torkskåp och manglar kommer att ersättas vid behov.

⁸Golvet i varmgaraget har genomgått genomgripande underhåll under 2017. Under 2018 planeras för reparation av vattenskadade partier i kallgaraget. Tidigast 2019 kan föreningens gata behöva renoveras. Gatan utgörs till viss del av en bro som även är garagets tak.

⁹Det löpande underhållet av trädgård och lektyr kommer till stora delar att täckas av underhålls- och förbättringsåtgärder med särskild hänsyn tagen till den långsiktiga utvecklingen.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	17 460 989	17 394 375
Summa rörelsens intäkter m.m.		17 460 989	17 394 375
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-11 190 286	-9 262 415
Övriga externa kostnader	4	-431 094	-453 825
Personalkostnader	5	-380 483	-375 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 020 460	-2 068 281
Summa rörelsens kostnader		-16 022 323	-12 159 906
Rörelseresultat		1 438 666	5 234 469
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 010	28 270
Räntekostnader		-1 036 335	-1 693 353
Summa finansiella poster		-1 020 325	-1 665 083
Resultat efter finansiella poster		418 341	3 569 386
Årets resultat		418 341	3 569 386




BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	358 521 726	362 542 187
Summa materiella anläggningstillgångar		358 521 726	362 542 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		358 527 726	362 548 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		820	7 412
Övriga fordringar		110 711	1 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2 003 860	976 197
Summa kortfristiga fordringar		2 115 391	984 872
Kassa och bank		4 051 552	6 078 216
Summa omsättningstillgångar		6 166 943	7 063 088
SUMMA TILLGÅNGAR		364 694 669	369 611 275




BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	205 738 540	205 016 540
Yttre fond	11 356 374	11 430 258
Summa bundet eget kapital	217 094 914	216 446 798
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	15 645 539	12 002 269
Årets resultat	418 341	3 569 386
Summa fritt eget kapital	16 063 880	15 571 655
Summa eget kapital	233 158 794	232 018 453
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	126 903 585	135 403 585
Summa långfristiga skulder	126 903 585	135 403 585
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 709 943	249 790
Aktuell skatteskuld	161 575	93 780
Övriga skulder	115 274	117 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 1 645 498	1 727 912
Summa kortfristiga skulder	4 632 290	2 189 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	364 694 669	369 611 275



KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 438 666	5 234 469
Avskrivningar	4 020 460	2 068 281
Erhållen ränta mm	16 010	28 270
Erlagd ränta	-1 036 335	-1 693 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 438 801	5 637 667
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 592	33
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 137 111	1 275 588
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	2 460 153	-331 009
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-17 100	231 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 751 335	6 813 801
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	57 000	0
Upplåtelseavgifter	665 000	0
Amortering långfristiga lån	-8 500 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 778 000	-5 000 000
Förändring av likvida medel	-2 026 665	1 813 801
Likvida medel vid årets början	6 078 216	4 264 415
Likvida medel vid årets slut	4 051 552	6 078 216

G

[Handwritten signature]

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad: 1 procent
Fastighetsförbättringar: 4 procent

Fastighetslån

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	13 723 881	13 735 463
	Hyresintäkter lokaler	1 299 989	1 285 269
	Hyresintäkter förråd	67 054	68 272
	Hyresintäkter garage	1 558 929	1 578 292
	Gatuparkering	317 791	266 207
	Fastighetsskatt	110 092	110 607
	Hyresintäkter samlingslokal	67 525	42 125
	Hyresintäkter övernattningslägenheter	144 150	146 050
	Övriga intäkter	171 578	162 090
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	17 460 989	17 394 375

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	300 012	292 588
	Städ	379 769	377 871
	Tomträttsavgälder	1 628 700	1 628 700
	Rep och underhåll	3 289 194	1 644 929
	Snöröjning och sandning	126 432	199 425
	Fjärrvärme	2 004 033	1 889 509
	El	602 659	584 262
	Vatten	423 793	403 006
	Renhållning/sophämtning	374 766	404 298
	Yttre Skötsel	268 380	231 538
	Kabeltv och bredband	701 694	675 164
	Försäkringspremier	241 710	254 630
	Fastighetsskatt/avgift	529 075	516 620
	Övriga driftkostnader	320 069	159 875
	Summa driftkostnader	11 190 286	9 262 415
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	237 500	253 016
	Revisionsarvode	28 750	41 625
	Kontorsmaterial och porto	4 283	6 304
	Telefon	27 109	23 621
	Inkassokostnader	2 936	1 310
	IT-tjänster	11 705	8 266
	Bankkostnader	12 172	9 408
	Medlemskap Bostadsrätterna	10 270	10 270
	Konsultarvoden	22 847	25 556
	Övriga kostnader	73 522	74 449
	Summa övriga externa kostnader	431 094	453 825
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Arvoden till styrelsen och internrevisorer	306 188	310 107
	Sociala avgifter	74 295	65 278
	Summa personalkostnader	380 483	375 385

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	393 338 545	393 338 545
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 338 545	393 338 545
	Ingående avskrivningar	-30 796 358	-28 728 077
	Årets avskrivningar	-4 020 460	-2 068 281
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 816 818	-30 796 358
	Utgående redovisat värde	358 521 726	362 542 187
	Redovisat värde byggnader	358 521 726	362 542 187
	Summa redovisat värde	358 521 726	362 542 187

2 902 532 kr av anskaffningsvärdet avser fastighetsförbättringar och skrivs av med 4 procent årligen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	482 060 000	482 060 000
varav byggnader:	283 600 000	283 600 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	81 996	81 996
	Exploateringskontoret	407 175	407 175
	Samlingslokal och övernattningslägenheter	69 950	67 750
	Fjärrvärme Fortum	932 703	0
	Bredbandsinstallation	0	109 083
	Övriga förutbet. kostnader och upplupn. intäkter	512 036	310 193
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 003 860	976 197

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Långfristiga skulder	126 903 585	135 403 585
	Summa långfristiga skulder	126 903 585	135 403 585

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	rörligt	0,49		24 542 355
SEB	2019-10-28	0,77		23 500 000
Stadshypotek	2018-09-01	0,79		4 000 000
Stadshypotek	2018-09-01	0,79		20 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,89		19 800 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,89		35 061 230
Summa			0	126 903 585
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				126 903 585

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Räntekostnader	45 401	42 970
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	1 190 011	1 316 481
	Fjärrvärme	161 378	132 196
	Revision	31 875	40 000
	Övriga upplupna kostnader	216 833	196 265
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 645 498	1 727 912

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	330 000 000	330 000 000
	Summa ställda säkerheter	330 000 000	330 000 000

Stockholm 2018-04-16



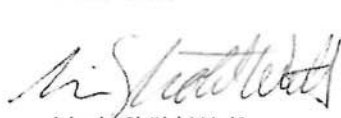
Erik Fahlén



Peter Gran



Bo Heurling



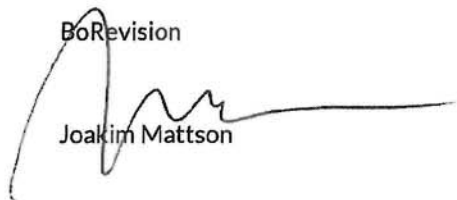
Maria Sköld-Wulf



Mikael Tranberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018. Min revisionsberättelse lämnad 16/4-18

BoRevision



Joakim Mattson



Per-Olof Persson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmsberget, org.nr. 716420-1472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsberget för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmsberget för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/4 2018

Joakim Mattsson
BoRevision AB

JS [Signature]

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, av Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget utsedd internrevisor, får härmed avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2017-01-01- 2017-12-31.

Jag har granskat styrelsens åtgärder och följt styrelsens arbete vad avser dess förvaltning av föreningen genom att ta del av styrelseprotokoll och föreningsstämmoprotokoll, deltagande vid styrelsemöte samt följa styrelsens interna informationsflöde via e-post. Jag har också vid behov ställt frågor till styrelsen.

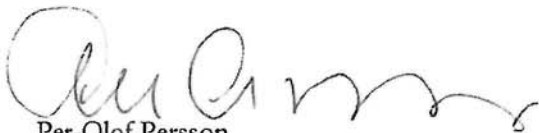
Utifrån min granskning tillstyrker jag,

att resultaträkning och balansräkning fastställs,

att redovisade vinstmedel disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 16 april 2018



Per-Olof Persson

Av stämman vald internrevisor



Sammanfattning av resultat 2017 och budget 2018

	Resultat 2017	Budget 2018
Intäkter		
Årsavgifter, bostäder ¹	13 723 881	13 323 500
Hyror, lokaler	1 299 989	1 316 800
Garage ²	1 558 929	1 726 000
Gatuparkering	317 791	250 000
Förråd	67 054	67 500
Övernattningslägenheter och samlingslokal	211 675	196 000
Övriga debiteringar ³	281 670	159 700
	17 460 989	17 039 500
Kostnader		
Reparationer och underhåll ⁴	3 289 194	3 230 600
Driftskostnader	5 743 317	6 001 700
Tomträttsavgäld	1 628 700	1 628 700
Fastighetsskatt/avgift	529 075	551 600
Övriga kostnader	431 094	388 900
Personalkostnader (styrelse och internrevisorer)	380 483	365 500
Avskrivningar	4 020 460	4 020 500
Räntor, netto ⁵	1 020 325	1 160 000
	17 042 648	17 347 500
Resultat	418 341 -	308 000

Budgeten antogs den 16 november 2017. Några poster reviderades i april 2017 för att bättre återspegla dagsläget.

Framförallt gäller detta planerat underhåll.

¹Årsavgifterna sänktes med 3 procent från 1 januari 2018.

²Månadshyran för varmgarage höjdes från 940 kr till 1 050 kr, för kallgarage från 740 kr till 820 kr.

³Här ingår bl.a. fastighetsskatt, som för år 2018 beräknas till 101 700 kr.

⁴Här ingår renovering av golvet i varmgaraget, obligatorisk ventiationskontroll (OVK) samt stamrensning,

I januari 2018 renoverades garagehissen, Katrinebergsbacken 20. Ytterligare åtgärder som planeras bli genomförda under 2018:

Golven i kallgaraget, målning av yttertak/plåtdetaljer inkl konsultkostnader, OVK efterföljande åtgärder samt Energideklaration.

⁵Ränteintäkterna år 2017 var 16 010 kr och räntekostnaderna 1 036 335 kr. För år 2018 beräknas räntekostnaderna inte överstiga 1 160 000 kr.